

**AKIBAT HUKUM ATAS SENGKETA JUAL BELI TANAH
DIBAWAH TANGAN
(Studi Kasus Di Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo)**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1
pada Jurusan Hukum Fakultas Hukum**

Oleh:

**AMADHEA HERDA PRATAMA
C100120217**

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2019**

HALAMAN PERSETUJUAN

AKIBAT HUKUM ATAS SENGKETA JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN
(Studi Kasus Di Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo)

PUBLIKASI ILMIAH

oleh:

AMADHEA HERDA PRATAMA
C100120217

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen

Pembimbing



Dr. Shallman, SE., SH., MM., M.Kn

HALAMAN PENGESAHAN

AKIBAT HUKUM ATAS SENGKETA JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN

(Studi Kasus Di Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo)

OLEH

AMADHEA HERDA PRATAMA

C100120217

**Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Selasa, 27 Agustus 2019
dan dinyatakan telah memenuhi syarat**

Dewan Penguji:

- | | |
|---|---------|
| 1. Dr. Shallman, SE., SH., MM., M.Kn
(Ketua Dewan Penguji) | (.....) |
| 2. Darsono, SH.MH
(Anggota I Dewan Penguji) | (.....) |
| 3. Nuswardani, SH.,SU.
(Anggota II Dewan Penguji) | (.....) |

Dekan



Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum
NIK. 537/NIDN. 0727085803

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam publikasi ilmiah ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 27 Agustus 2019

Penulis,



AMADHEA HERDA PRATAMA

C100120217

AKIBAT HUKUM ATAS SENGKETA JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN (Studi Kasus di Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo)

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mengapa pada saat ini masih ada jual beli tanah di bawah tangan di Desa Mulur Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo dan bagaimana akibat hukumnya, mengetahui cara penyelesaian terhadap jual beli tanah di bawah tangan dan cara untuk memperoleh alat bukti berupa sertipikat. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dalam kaitannya dengan permasalahan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui penyebab adanya permasalahan-permasalahan yang timbul dalam praktek jual beli tanah di bawah tangan dan akibat hukumnya. Hasil penelitian membuktikan bahwa Akta jual beli tanah yang dibuat PPAT dan PPAT Sementara berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Dalam praktiknya sering kali dalam transaksi jual beli tanah sebelum dibuatkan akta, yakni pada waktu pemeriksaan status tanah, diketahui bahwa terdapat data-data yang dipalsukan, sebab data-data yang diajukan oleh penghadap tidak sama dengan data-data dalam buku tanah. Sedangkan dalam transaksi jual beli tanah yang telah dibuatkan akta oleh PPAT atau PPAT Sementara kemungkinan bisa timbul permasalahan, kemungkinan data yang sengaja dipalsukan oleh pihak penjual akan terungkap sebelum dibuatkan akta oleh PPAT maupun PPAT Sementara. Hal yang membuat akta jual beli tanah dibawah tangan terjadi masalah disebabkan antara lain: 1) Penjualan harta bersama tanpa persetujuan istri. 2) Penjual memalsukan Kartu Tanda Penduduk (KTP) sesuai yang ada dalam sertifikat. 3) Nama penghadap tidak sama dengan nama pada sertifikatnya. 4) Sertifikat ganda. Dalam hal ini, PPAT atau PPAT Sementara dapat dikenakan pidana karena turut serta melakukan perbuatan, yakni dalam hal pembantuan, PPAT atau PPAT Sementara dijatuhi maksimum pidana pokok terhadap kejahatan, dikurangi sepertiga, misal kejahatan diancam dengan pidana mati atau pidana seumur hidup, dijatuhi pidana penjara paling lama lima belas tahun. Seseorang yang dikatakan turut serta melakukan perbuatan apabila seseorang tersebut mempunyai kesengajaan dan pengetahuan yang disyaratkan. Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara juga dapat dikenakan Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Cara penyelesaian jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo terdapat tiga cara yaitu melalui kepercayaan, selemba kwitansi dan dihadapan Kepala Desa. Untuk memperoleh alat bukti berupa sertipikat, PPAT membuat akta jual beli terlebih dahulu. Kemudian dibuat sertipikat tanah yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Kata Kunci: praktek jual beli tanah di bawah tangan

Abstract

This study aims to find out why at present there is still buying and selling land under the hands of Mulur Village, Sukoharjo Subdistrict, Sukoharjo Regency and how the legal consequences are, knowing how to settle the sale of land under the hands and how to obtain evidence in the form of certificates. This study uses an

empirical juridical method in relation to the problems in this study is to find out the causes of problems that arise in the practice of buying and selling land under the hands and the legal consequences. The results of the study prove that the land sale and purchase deed made by PPAT and PPAT Temporarily serves to ensure a legal event with the aim of avoiding disputes. In practice, often in land purchase transactions before the deed is made, namely when checking land status, it is known that there are forged data, because the data submitted by the viewer is not the same as the data in the land book. Whereas in land sale and purchase transactions that have been made deed by PPAT or PPAT While problems may arise, the possibility of data that is intentionally falsified by the seller will be revealed before the deed is made by PPAT or PPAT Temporarily. The thing that makes the deed of sale and purchase of land under the hand is a problem caused, among others: 1) The sale of shared assets without the consent of the wife. 2) The seller falsifies the Identity Card (KTP) in accordance with the certificate. 3) The addresser's name is not the same as the name on the certificate. 4) Double certificates. In this case, Temporary PPAT or PPAT can be subject to criminal acts for participating in acts, namely in the case of assistance, PPAT or PPAT While the maximum principal is imposed against crime, reduced by one third, for example a crime is threatened with capital punishment or life sentence, sentenced to prison at most fifteen years. Someone who is said to take part in an act if someone has intentions and required knowledge. Land Deed Makers or Temporary Land Deed Officers Officials may also be subject to Article 263 of the Criminal Code (KUHP). The way to settle the sale and purchase of land under the hands in Sukoharjo Subdistrict, Sukoharjo Regency, is three ways, namely through trust, a receipt and before the Village Head. To obtain evidence in the form of a certificate, PPAT made a sale and purchase deed first. Then a land certificate was made in accordance with Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration

Keywords: land sale under hand practice

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan hal yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat Indonesia, karena di atas tanah masyarakat berpijak untuk melaksanakan aktifitas keseharian dan di atas tanah masyarakat dapat bercocok tanam hingga mendirikan bangunan untuk tempat berteduh atau berlindung, bahkan manusia memerlukan tanah sebagai tempat pengebumian masyarakat saat manusia wafat.

Persoalan agraria adalah persoalan yang memerlukan perhatian dan pengaturan yang khusus, jelas dan sesegera mungkin. Oleh karenanya maka dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) menentukan sebagai berikut: “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Ketentuan ini menjadi

landasan dasar bagi pemerintah Indonesia untuk membentuk berbagai peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan/agrarian.

Hukum tanah di Indonesia didasarkan pada Hukum Adat. Hal ini terdapat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi (Boedi, 2005):

Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada Hukum Agama (Boedi, 2004).

Disadari atau tidak, tanah sebagai benda yang bersifat “permanen” (tidak dapat bertambah) banyak menimbulkan masalah jika dihubungkan dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat (Effendi, 1991).

Tanah mempunyai nilai yang sangat penting karena mempunyai tiga komponen yang melekat, yaitu : Tanah mempunyai manfaat bagi pemilik atau pemakainya, sumber daya tanah mempunyai harapan di masa depan untuk menghasilkan pendapatan dan kepuasan serta mempunyai produksi dan jasa, Komponen penting kedua adalah kurangnya *supply*, maksudnya di satu pihak tanah berharga sangat tinggi karena permintaannya, tetapi di lain pihak jumlah tanah tidak sesuai dengan penawarannya, Komponen ketiga adalah tanah mempunyai nilai ekonomis, suatu barang (dalam hal ini adalah tanah) harus layak untuk dimiliki dan

Ditransfer (Cahyo, 1983).

Tanah adalah termasuk kebutuhan primer, setelah sandang atau pangan. Seiring perkembangan zaman, cara pandang masyarakat terhadap nilai tanah perlahan mulai berubah. Dulu tanah hanya dinilai sebagai faktor penunjang aktifitas pertanian saja, tapi saat ini sudah dilihat dengan cara pandang yang lebih strategis yaitu aset penting dalam sebuah industrialisasi.

Menurut Hukum Adat hak atas tanah tidak memberikan jaminan dan kepastian hukum atas hak tersebut, karena tidak didaftarkan pada daftar umum

dengan hak atas tanah yang tegas, melainkan hanya diberikan bukti pembayaran pajak saja dan bukan merupakan bukti hak (Cahyo, 1983).

Dengan kompleksnya persoalan hukum pertanahan di Indonesia menyebabkan dibuatlah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 yaitu tepat pada tanggal 24 September 1960. Sehingga sejak tanggal tersebut menjadi tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agraria di Indonesia.

Mengingat pentingnya pendaftaran tanah untuk memperoleh alat bukti hak atas tanah, maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada tanggal 8 Juli 1997. Hal ini merupakan peraturan pelaksana pendaftaran tanah seperti yang diharapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah dan perubahan status hak atas tanah harus didaftarkan dan yang wajib mendaftarkan hak tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Objek dari jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan adalah tanah bekas hak-hak Indonesia atas tanah yang lebih dikenal dengan tanah adat atau tanah bekas hak milik adat, yang demi penyederhanaan cara pendaftaran, maka bukti hak dimaksud dapat dijadikan dasar untuk penegasan hak oleh kepala kantor pendaftaran tanah (Cahyo, 1983).

Syarat-syarat mengenai asal-usul tanah atau data tanah, dapat diperoleh dari buku C desa, yaitu buku yang ada atau dimiliki oleh desa yang berisi tentang data tanah yang ada di desa yang bersangkutan. Di dalam buku C desa tersebut akan terlihat asal-usul kepemilikan tanah.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis terdorong untuk melakukan penelitian dengan judul **“AKIBAT HUKUM ATAS SENGKETA JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN (Studi di Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo)”**

2. METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode pendekatan “yuridis empiris”. Pendekatan yuridis empiris yaitu, mempelajari dan meneliti hubungan timbal balik antara hukum dengan lembaga-lembaga sosial yang lain (Sutrisno, 1993). Metode pendekatan yuridis empiris dalam kaitanya dengan permasalahan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui penyebab adanya permasalahan-permasalahan yang timbul dalam praktek jual beli tanah di bawah tangan dan akibat hukumnya.

3. HASIL PENELITIAN

3.1 Pelaksanaan Kewajiban PPAT dan PPAT Sementara dalam Hal Pemeriksaan Status Tanah dalam Persiapan Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Sesuai dengan ketentuan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang 45 Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa: “Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli”.

Kewajiban PPAT untuk mengecek atau memeriksa kesesuaian sertifikat terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan sudah dilaksanakan karena hal tersebut menjadi syarat pembuatan akta PPAT.

PPAT atau PPAT Sementara harus memenuhi persyaratan permohonan pengecekan sertifikat atas buku tanah, yaitu: Mengisi permohonan pengecekan sertifikat atas buku tanah, membawa sertifikat asli pemohon atau sertifikat asli milik penjual, membawa Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon atau penjual, dan membayar biaya yang telah ditetapkan.

Dalam pengecekan, apabila terjadi pemecahan tanah atau sertifikat maka perlu diadakan lagi pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah yang

menghasilkan peta-peta pendaftaran tanah dan surat ukur. Dari peta pendaftaran dan surat ukur diperoleh kepastian letak, batas, serta luas tanah yang bersangkutan.

Didalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), akan mendapat keterangan yang jelas, apakah tanah dengan sertifikat yang ditunjukkan tidak sedang bermasalah dan sesuai antara yang dipegang pemiliknya dengan berkas di kantor pertanahan, riwayat tanah dan kepemilikan, luas tanah, serta keterangan-keterangan lain yang menyertai.

3.2 Kewajiban PPAT dan PPAT Sementara dalam Meneliti Persyaratan Jual Beli Tanah di Wilayah Kabupaten Sukoharjo

Dalam pelaksanaan jual beli tanah, hak atas tanah diserahkan dari penjual kepada pembeli setelah adanya pembayaran harga tanah. Pengalihan tanah dari penjual kepada pembeli tersebut harus disertai dengan penyerahan yuridis, yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas Undang-undang.

Dalam Pasal 1482 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, berserta surat-surat bukti milik, jika itu ada.

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan tugasnya membuat akta jual beli tanah dilakukan di kantornya, dengan dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis. Apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang di kantor PPAT karena alasan yang sah, maka PPAT dapat membuat akta di luar kantornya yang masih dalam wilayah kerjanya, dengan ketentuan pada saat pembuatan aktanya para pihak harus hadir di hadapan PPAT di tempat pembuatan akta yang telah disepakati.

Untuk PPAT Sementara dalam pembuatan akta jual beli tanah, dilakukan di Kantor Kelurahan dimana jual beli tanah tersebut dilangsungkan. Apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang di Kantor Kelurahan karena alasan yang sah, maka PPAT Sementara atau Pembantu PPAT Sementara dapat membuat akta di tempat tinggal pihak tersebut yang masih dalam wilayah kerjanya, dengan ketentuan pada saat pembuatan aktanya para pihak harus

hadir di hadapan PPAT Sementara atau Pembantu PPAT Sementara di tempat pembuatan akta yang telah disepakati.

Aakta yang dibuat PPAT dan PPAT Sementara merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu, PPAT dan PPAT Sementara berkewajiban untuk memeriksa persyaratan jual belitanah untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Perbuatan hukum mengenai jual beli tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang empunya tanah yang ada diatasnya. Jika perbuatan hukumnya dimaksud kan meliputi juga bangunan dan tanamannya, maka hal itu secara tegas harus dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Setelah PPAT atau PPAT Sementara memeriksa persyaratan jual beli tanah, kemudian PPAT membuat akta jual beli tanah, dengan mengisi blanko akta yang disediakan dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan NasionalRepublik Indonesia melalui Kantor Pos dan hanya boleh dibeli oleh PPAT, atau PPAT Sementara dengan mengajukan permintaan secara tertulis kepada Kantor Pos setempat.

Bagian-bagian dari akta, agar suatu akta mempunyai kekuatan otentik, adalah sebagai berikut: *Komparisi*, Komparisasi ialah keterangan tentang para penghadap (mereka yangbermaksud mengadakan jual beli). Pada bagian ini, dicantumkan hari dantanggal akta/dibuatnya perjanjian jual beli tanah, nama PPAT atau PPAT Sementara, tempat kedudukan, tanggal dan nomor surat keputusan atau peraturan tentang pengangkatannya sebagai PPAT atau PPAT Sementara, nama para penghadap, jabatan/pekerjaan dan tempat tinggalnya, beserta keterangan apakah ia bertindak untuk sendiri atau mewakili orang lain.

Badan dari Akta, Bagian ini harus memuat isi dari apa yang ditetapkan sebagai ketentuan -ketentuan yang bersifat otentik, meliputi perjanjian-perjanjian,pernyataan bahwa tanah yang dijual tidak dikenakan sesuatu sitaan atauteursangkut tanggungan suatu piutang, momentum penyerahan tanah,pengakuan dari penjual bahwa ia telah menerima uang jual beli tanah

tersebut, domisili yang dipilih oleh para pihak apabila terjadi hal-hal yang memerlukan penyelesaian di suatu Pengadilan Negeri, dan lain-lain yang bertalian dengan itu.

Penutup dari Akta, bagian ini memuat tentang ongkos pembuatan akta yang ditanggung pembeli, nama-nama saksi dan diakhiri dengan tanda tangan/cap jempol oleh para penghadap, saksi-saksi, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Salim H.S, 2005: 54).

Keberadaan sekurang-kurangnya dua orang saksi dalam pembuatan akta jual beli tanah, yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi, harus memberikan kesaksiannya mengenai: kehadiran para pihak atau kuasanya, identitas dan kapasitas penghadap dalam hal PPAT atau PPAT Sementara tidak mengenal penghadap secara pribadi, kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut belum terdaftar, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta dan telah dilaksanakan perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Dalam transaksi jual beli tanah, agar dapat dipertanggungjawabkan maka keberadaan saksi sangat penting, karena apabila salah satu dari pihak penjual dan pembeli ingkar dan menjadi sengketa, maka kedua saksi inilah yang akan menjelaskan kepada hakim bahwa mereka benar-benar telah melakukan transaksi. Namun dalam praktiknya, apabila ada kasus tentang data palsu dalam pembuatan akta jual beli tanah, saksi tidak mau terlibat lebih jauh, mereka hanya memberikan kesaksian tentang apa yang dia lihat dan diadengar pada waktu pembuatan akta jual beli tanah.

Menurut penulis, apabila saksi mengetahui bahwa dalam pembuatan akta jual beli tanah terdapat data yang palsu, seharusnya memberikan keterangan yang sebenarnya, tidak perlu takut akan ancaman dari pihak tertentu, karena ada jaminan perlindungan terhadap saksi.

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara wajib membacakan akta jual beli tersebut kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi, dan maksud pembuatan akta tersebut, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya.

3.3 Tanggung Jawab PPAT beserta Akibat Hukumnya Apabila Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Wilayah Kabupaten Sukoharjo Terdapat Data-Data yang Dipalsukan

Akta jual beli tanah yang dibuat PPAT dan PPAT Sementara berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu, PPAT dan PPAT Sementara harus melakukan perbuatan hukum jual beli dengan lengkap dan jelas, sehingga apa yang ingin dibuktikan itu diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat. Namun dalam praktiknya sering kali dalam transaksi jual beli tanah sebelum dibuatkan akta, yakni pada waktu pemeriksaan status tanah, diketahui bahwa terdapat data-data yang dipalsukan, sebab data-data yang diajukan oleh penghadap tidak sama dengan data-data dalam buku tanah.

Transaksi jual beli tanah yang telah dibuatkan akta oleh PPAT atau PPAT Sementara kemungkinan bisa timbul permasalahan juga, yaitu dengan adanya keterkaitan pihak-pihak lain di dalamnya untuk meminta pembatalan atas pemindahan hak atas tanah tersebut, disebabkan semula adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak dalam transaksi jual beli tanah tersebut.

Setiap sengketa tanah mengenai jual beli, kemungkinan besar PPAT atau PPAT Sementara dipanggil untuk menjadi saksi di Pengadilan yang artinya sebatas dimintakan keterangan sehubungan akta yang dibuatnya. PPAT atau PPAT Sementara tidak bertanggung jawab atas ketidakbenaran materiil yang dikemukakan oleh para pihak, apabila para pihak atau salah satu pihak dalam jual beli tanah menyampaikan data-data yang palsu seakan-akan asli.

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dapat dikenakan sanksi pidana, yakni Pasal 55 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), apabila PPAT atau PPAT Sementara tahu kalau para pihak menyampaikan data-data yang palsu kepadanya. Berdasarkan Pasal 55 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), bahwa “dipidana sebagai pelaku tindak pidana mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan”.

Dalam hal ini, PPAT atau PPAT Sementara dapat dikenakan pidana karena turut serta melakukan perbuatan, yakni dalam hal pembantuan, PPAT atau PPAT Sementara dijatuhi maksimum pidana pokok terhadap kejahatan, dikurangi

sepertiga, misal kejahatan diancam dengan pidana mati atau pidana seumur hidup, dijatuhi pidana penjara paling lama lima belas tahun. Seseorang yang dikatakan turut serta melakukan perbuatan apabila seseorang tersebut mempunyai kesengajaan dan pengetahuan yang disyaratkan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara juga dapat dikenakan Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yakni :

Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak palsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.

Sanksi pidana yang dijatuhkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) yang terbukti bersalah, tergantung putusan hakim berdasarkan bukti-bukti yang ada. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) yang terbukti bersalah, selain dikenakan sanksi pidana juga dapat dikenakan sanksi administratif, ada empat hukuman disiplin berupa sanksi administrasi, yaitu: Teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara dari jabatan sebagai PPAT/PPAT Sementara, yang berkisar dari satu bulan sampai dengan enam bulan, dan pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatan sebagai PPAT.

Sanksi administrasi tersebut dikenakan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) disesuaikan dengan berat ringannya pelanggaran atau kelalaiannya.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan pada bab sebelumnya peneliti dapat memberikan kesimpulan sebagai berikut:

- a. Akta jual beli tanah yang dibuat PPAT dan PPAT Sementara berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Dalam praktiknya sering kali dalam transaksi jual beli tanah sebelum dibuatkan akta, yakni pada waktu pemeriksaan status tanah, diketahui bahwa terdapat data-data yang dipalsukan, sebab data-data yang diajukan oleh penghadap tidak sama dengan data-data dalam buku tanah. Sedangkan dalam transaksi jual beli tanah yang telah dibuatkan akta oleh PPAT atau PPAT Sementara kemungkinan bisa timbul permasalahan, kemungkinan data yang sengaja dipalsukan oleh pihak penjual akan terungkap sebelum dibuatkan akta oleh PPAT maupun PPAT Sementara. Hal yang membuat akta jual beli tanah dibawah tangan terjadi masalah disebabkan antara lain: 1) Penjualan harta bersama tanpa persetujuan istri. 2) Penjual memalsukan Kartu Tanda Penduduk (KTP) sesuai yang ada dalam sertifikat. 3) Nama penghadap tidak sama dengan nama pada sertifikatnya. 4) Sertifikat ganda.

Dalam hal ini, PPAT atau PPAT Sementara dapat dikenakan pidana karena turut serta melakukan perbuatan, yakni dalam hal pembantuan, PPAT atau PPAT Sementara dijatuhi maksimum pidana pokok terhadap kejahatan, dikurangi sepertiga, misal kejahatan diancam dengan pidana mati atau pidana seumur hidup, dijatuhi pidana penjara paling lama lima belas tahun. Seseorang yang dikatakan turut serta melakukan perbuatan apabila seseorang tersebut mempunyai kesengajaan dan pengetahuan yang disyaratkan. Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara juga dapat dikenakan Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yakni :

- b. Di Kecamatan Sukoharjo yang masih terdapat praktek jual beli tanah di bawah tangan masyarakatnya masih melakukan jual beli tanah di bawah tangan. Hal ini dikarenakan keterbatasan biaya, waktunya lebih cepat dan prosesnya tidak memakan waktu yang lama. Akibat hukum dari jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Sukoharjo tetap sah, sedangkan untuk legalitasnya belum sah karena tidak ada sertipikat.
- c. Cara penyelesaian jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo terdapat tiga cara yaitu melalui kepercayaan, selembur kwitansi dan dihadapan Kepala Desa. Untuk memperoleh alat bukti berupa

sertipikat, PPAT membuat akta jual beli terlebih dahulu. Kemudian dibuat sertipikat tanah yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

4.2 Saran

1. Sebaiknya bagi pemerintah desa terus menggalakkan secara terus-menerus dengan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat bagaimana cara-cara mendaftarkan tanah dan pentingnya pendaftaran tanah sebelum melakukan jual beli tanah.
2. Diharapkan bagi masyarakat memiliki kesadaran untuk tidak melakukan jual beli di bawah tangan, karena pada akhirnya hal itu akan merugikan para pihak yang bersangkutan.
3. Bagi peneliti yang lain sebaiknya lebih memperluas lagi daerah yang diteliti tidak hanya pada satu wilayah kecamatan saja.

DAFTAR PUSTAKA

- Cahyo, Bambang Tri. (1983). *Ekonomi Pertanahan*. Liberty: Yogyakarta.
- Hadi, Sutrisno. (1993). *Metodologi Research*. Andi Offset: Yogyakarta.
- Harsono, Boedi. (2004). *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Penerbit Djambatan: Jakarta
- Harsono, Boedi. (2005). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya*. Penerbit Djambatan: Jakarta
- Perangin, Effendi. (1991). *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*. Rajawali Press: Jakarta.
- Soetiknyo, Imam. (1987.). *Proses Terjadinya UUPA*, Penerbit Gajah Mada Universitas Press, Yogyakarta.